



BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEGEBIET "FLEISCH-ERWEITERUNG"

1 Planerfordernis der Änderung

Für eines der südlich Grundstücke des Plangebietes liegt ein konkreter Bauwunsch vor. Hierbei hat sich gezeigt, dass aufgrund der vorliegenden Topografie die für den (bisherigen) Planbereich B festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks für die Grundstückseigentümer nicht zumutbar sind bzw. auch einen sehr starken Eingriff in das natürliche Gelände zur Folge haben würden.

Um die Nutzbarkeit der südlichen Grundstücke zu verbessern und auch um die Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhen insgesamt etwas zu vereinheitlichen, wird die 1. Änderung zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Fleisch-Erweiterung' erforderlich.

2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst die Baugrundstücke der bisherigen Planbereiche A und B mit der inneren Erschließungsstraße.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der Flächennutzung (GE) wird beibehalten, so dass die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan, in dem der betreffende Bereich als Gewerbefläche ausgewiesen ist, weiterhin gegeben ist.

4 Verfahren

Da die Grundzüge der Planung durch die vorgesehene Änderung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

5 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung: Trauf- und Firsthöhe, Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Der zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen maßgebende Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte, bei Eckgrundstücken gemessen an der kurzen Grundstücksseite.

Die südöstlichen Grundstücke steigen von der Erschließungsstraße, die ja für die Bezugshöhe maßgebend ist, bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze um ca. 7 m an. Bei Einhaltung der bisher für diesen Bereich (Planbereich B) festgesetzten Traufhöhe von max. 6,0 m und Firsthöhe max. 10,50 m wäre eine bauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sehr stark eingeschränkt bzw. die massive Veränderung des natürlichen Geländes erforderlich.

Die Prüfung der Situation durch entsprechende Schemaschnitte ergab, dass bei einer Festsetzung einer max. Traufhöhe von 10,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 13,50 m bei gleichzeitiger Beibehaltung des Bezugspunktes an der Erschließungsstraße auch für den rückwärtigen Grundstücksbereich eine angemessene bauliche Nutzung ermöglicht werden könnte: z.B. für ein separates Gebäude (Wohngebäude Betriebsinhaber, Ausstellungs- oder Büroräume) oder auch für den Fall einer entsprechend tiefen Gewerbehalle. In Anpassung an die höheren Gebäudehöhen wird die maximal mögliche Anzahl von bisher 2 Vollgeschossen auf 3 Vollgeschosse erhöht. Die Schemaschnitte sind als Anlage der Begründung beigefügt, um die zuvor beschriebenen Überlegungen zu veranschaulichen.

Die vorherrschende Topografie, die umgebenden Grünflächen sowie die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 1,0, die unverändert beibehalten wird, verhindern, dass zur freien Landschaft des südöstlichen Gebietsrandes allzu hohe Gebäudekörper in Erscheinung treten.

Für den nordwestlichen Bereich (bisher Planbereich A) war bisher eine Traufhöhe von max. 9,0 m und eine Firsthöhe von max. 13,50 m festgesetzt sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf 3 Geschosse begrenzt. Für diesen Bereich erfolgt die Anpassung der Traufhöhe auf 10,0 m wie für die südöstlichen Grundstücke.

Insgesamt ergeben sich damit für die bisherigen Planbereiche A und B die gleichen Festsetzungen, so dass die beiden Planbereiche in einem Planbereich AB zusammengefasst werden.

Die Festsetzungen für Planbereich C, der außerhalb des Änderungsbereichs zur 1. Änderung liegt, bleiben unberührt.

6 Ökologie und Umwelt

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Fleisch-Erweiterung' finden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht über das im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorbereitete Maß hinaus statt. Diejenigen Festsetzungen, die den Versiegelungsgrad der Bauflächen bestimmen (GRZ, GFZ, Baugrenzen) werden unverändert beibehalten. Die flexiblere Gestaltung der Trauf- und Firsthöhen im südöstlichen Bereich kann vielmehr einen massiven Eingriff in das natürliche Gelände verhindern und somit sogar eine Verbesserung für den Bodenschutz darstellen.

6.1 Grünordnerische Festsetzungen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die im Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Fleisch-Erweiterung' enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen (Ziffern 8 –10 der planungsrechtlichen Festsetzungen) gelten im vorliegenden Änderungsbereich unverändert.

Ein Grünordnungsplan liegt vor (Büro Miess + Miess, Oktober 1999).

6.2 Umweltbericht, Umweltprüfung

Gemäß § 13 (3) BauGB ist im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe über umweltbezogene Informationen abzusehen.

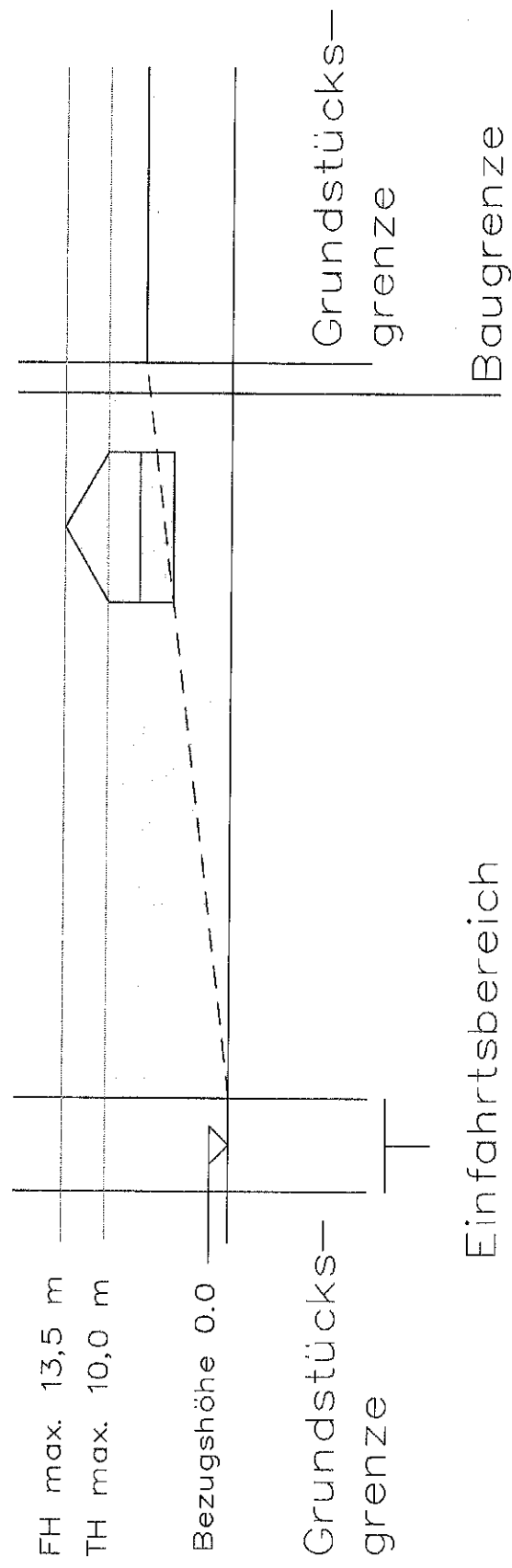
Durch die vorliegende 1. Änderung zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Fleisch-Erweiterung' wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter.

7 Bodenordnung

Die Bodenordnung wurde durchgeführt.

Schemaschnitt Beispiel Flst. 9160/4



Bebauung:

- Gewerbehalle mit 30 m Länge und ca. 8,0 m relative Höhe
- Wohngebäude: ca. 12 m Tiefe, relative Traufhöhe ca. 5,30 m Dachneigung 30°

[illegible]

- Gewerbehalle mit 40 m Länge und ca. 8,0 m relative Höhe